ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Thunder Bay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2008

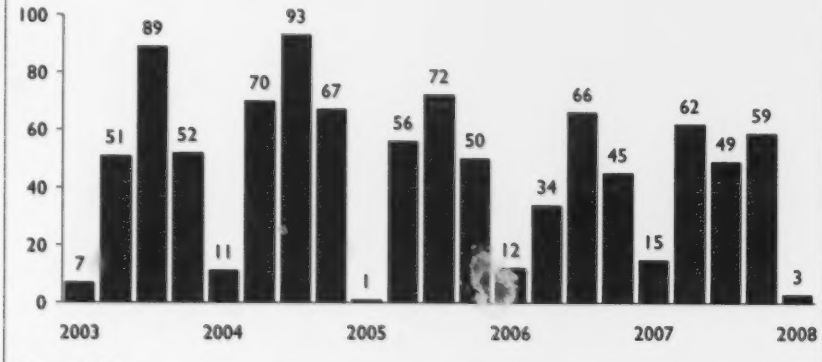
Marché du neuf

Recul des mises en chantier de maisons individuelles à Thunder Bay

Au premier trimestre, le rythme de la construction résidentielle a été moins rapide que d'habitude à cette période de l'année dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay. Les observateurs du marché se demandent sûrement si le repli de l'activité connu en début d'année se maintiendra au printemps, période importante où les constructeurs commencent généralement à être occupés. Entre janvier et mars, on a coulé les fondations de trois maisons individuelles seulement, contre 15 à pareille période en 2007, ce qui équivaut à une baisse de 80 %. Ce

Figure 1

Nombre trimestriel de maisons individuelles mises en chantier à Thunder Bay



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Recul des mises en chantier de maisons individuelles à Thunder Bay

2 **Marché de la revente**
Le marché de Thunder Bay reste équilibré

2 **Économie locale**
Le marché du travail de Thunder Bay se stabilise
Le solde migratoire de Thunder Bay demeure négatif

5 **Cartes**

8 **Tableaux**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

résultat est de six unités inférieur à la moyenne des cinq dernières années, qui s'est établie à 9,2 unités (voir le graphique ci-dessous).

Depuis de nombreuses années, le segment des maisons individuelles représente le pilier du secteur de la construction résidentielle à Thunder Bay. L'activité s'est accrue dans ce segment en 2007, année où les constructeurs ont coulé les fondations de 185 unités de ce type. Cependant, il est évident que la croissance de l'emploi devra atteindre un niveau sans précédent dans la région avant que l'on puisse observer une importante intensification des mises en chantier de maisons individuelles. Dans la RMR, la progression de l'emploi se stabilise.

Aucune amélioration notable n'est d'ailleurs prévue en 2008 et en 2009 pour ce qui est des mises en chantier de jumelés, d'appartements et de logements en copropriété. La baisse du taux d'inoccupation, qui est tout de même relativement haut, et les coûts de construction élevés expliquent en partie l'affaiblissement de la production d'appartements.

Le tableau 4 présente une analyse des statistiques concernant l'écoulement selon la fourchette de prix, au premier trimestre, à Thunder Bay. Entre janvier et mars, 45 unités ont trouvé preneur, comparativement à 24 à la période correspondante en 2007. Parmi ces 45 unités, 80 % de celles-ci se sont vendues plus de 200 000 $.

Au premier trimestre, un seul logement a été mis en chantier dans l'agglomération de recensement de Kenora, alors qu'il n'y en avait eu aucun au même trimestre l'an dernier. Enfin, les terrains à bâtir sont faciles à trouver à Thunder Bay. Leur prix ne devrait donc pas constituer un obstacle pour la demande de logements neufs en 2008.

Marché de la revente

Le marché de Thunder Bay reste équilibré

Pendant les trois premiers mois de l'année, les ventes ont progressé de 9,2 % en glissement annuel à Thunder Bay. Au total, 319 transactions ont été conclues par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) au premier trimestre. Malgré cette hausse, il ne s'agit que de la septième meilleure performance enregistrée à cette période de l'année au cours des 14 dernières années.

Par rapport au premier trimestre de l'an dernier, les nouvelles inscriptions ont augmenté sur le territoire couvert par la chambre immobilière, tandis que les inscriptions courantes ont continué de diminuer. Selon la SCHL, le nombre de nouvelles inscriptions devrait s'accroître modérément en 2008. Au premier trimestre, l'évolution des prix a d'ailleurs révélé une tendance vers la stabilisation de la demande. En effet, ils ont accusé une baisse de 3,2 % comparativement à un an plus tôt, pour s'établir en moyenne à 127 509 $. Comme le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est relativement élevé, le marché continue d'être équilibré.

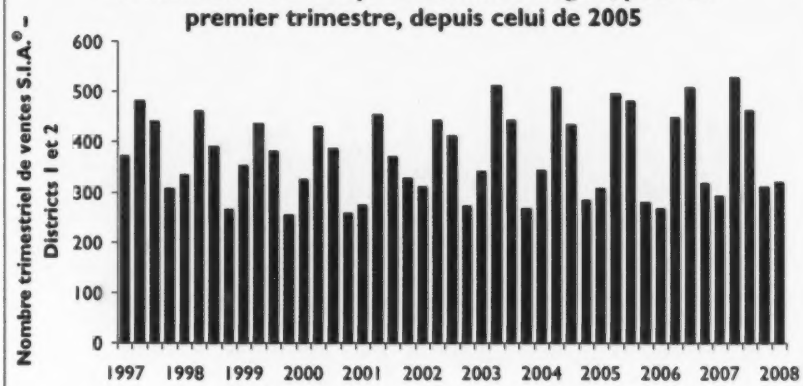
Économie locale

Le marché du travail de Thunder Bay se stabilise

Au premier trimestre, on a observé un fléchissement de la demande de logements neufs à Thunder Bay. Deux principaux facteurs expliquent cette situation, à savoir le fait que le

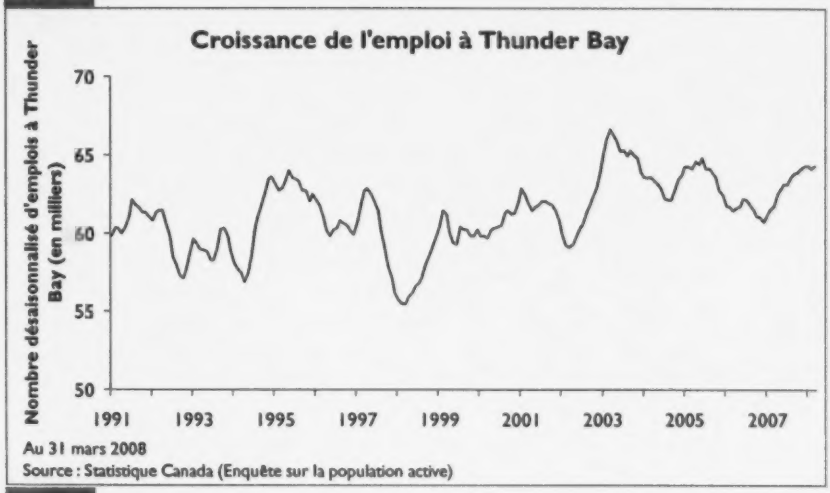
Figure 2

Ventes à Thunder Bay : un sommet inégalé, pour un premier trimestre, depuis celui de 2005



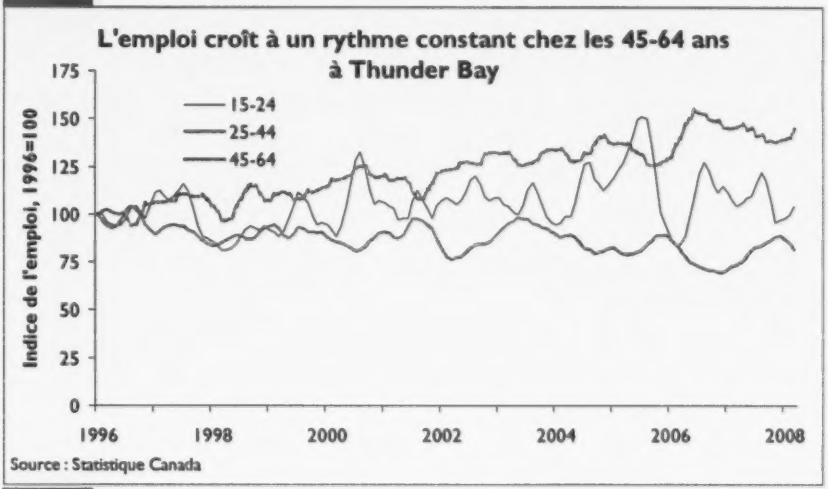
Source : chambre immobilière de Thunder Bay

Figure 3



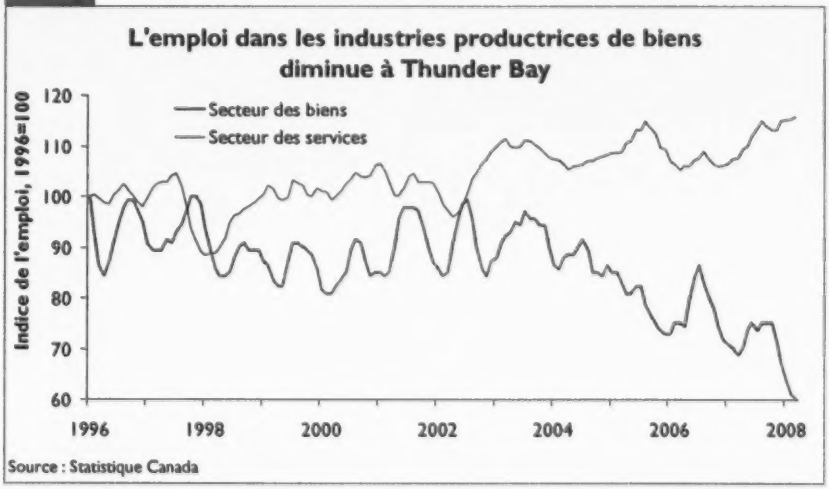
Au 31 mars 2008
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Figure 4



Source : Statistique Canada

Figure 5



Source : Statistique Canada

marché de la revente satisfait à la demande et l'hésitation des consommateurs en raison de l'incertitude économique qui plane, surtout dans le secteur des produits forestiers. Les coûts élevés de l'énergie, la montée du dollar canadien et la léthargie du marché de l'habitation des États-Unis pèsent sur l'économie de Thunder Bay.

Entre 2006 et 2007, il s'est créé 1 500 emplois à Thunder Bay et les résultats obtenus au premier trimestre de 2008 ont été tout aussi bons. Malgré cette bonne nouvelle, le niveau d'emplois n'a pas réussi à égaler le sommet atteint en 2003. Il en comptait environ 2 000 de moins. Compte tenu de l'amélioration de la conjoncture du marché du travail, le taux de chômage a baissé d'un point de pourcentage en 2007. Cela s'explique sans doute par le fait que la population active n'a pas augmenté aussi vite que l'emploi.

Les nouveaux contrats octroyés à Bombardier, le secteur émergent de la recherche et de la biotechnologie, les projets d'aménagement riverain, la réouverture d'une usine de papiers fins fermée temporairement, la vigueur du secteur minier, la robustesse des secteurs de la vente au détail et des centres d'appels ont tous contribué à stimuler l'économie, alors que le secteur des produits forestiers s'est heurté à un si grand nombre de changements. Le contrat de 710 millions de dollars accordé à l'usine d'équipement de transport Bombardier pour les nouveaux trains du métro de Toronto suscite l'optimisme dans la ville. Le secteur des centres d'appels à Thunder Bay continue à créer des

emplois, tout comme celui des magasins de grande surface qui poursuit son expansion.

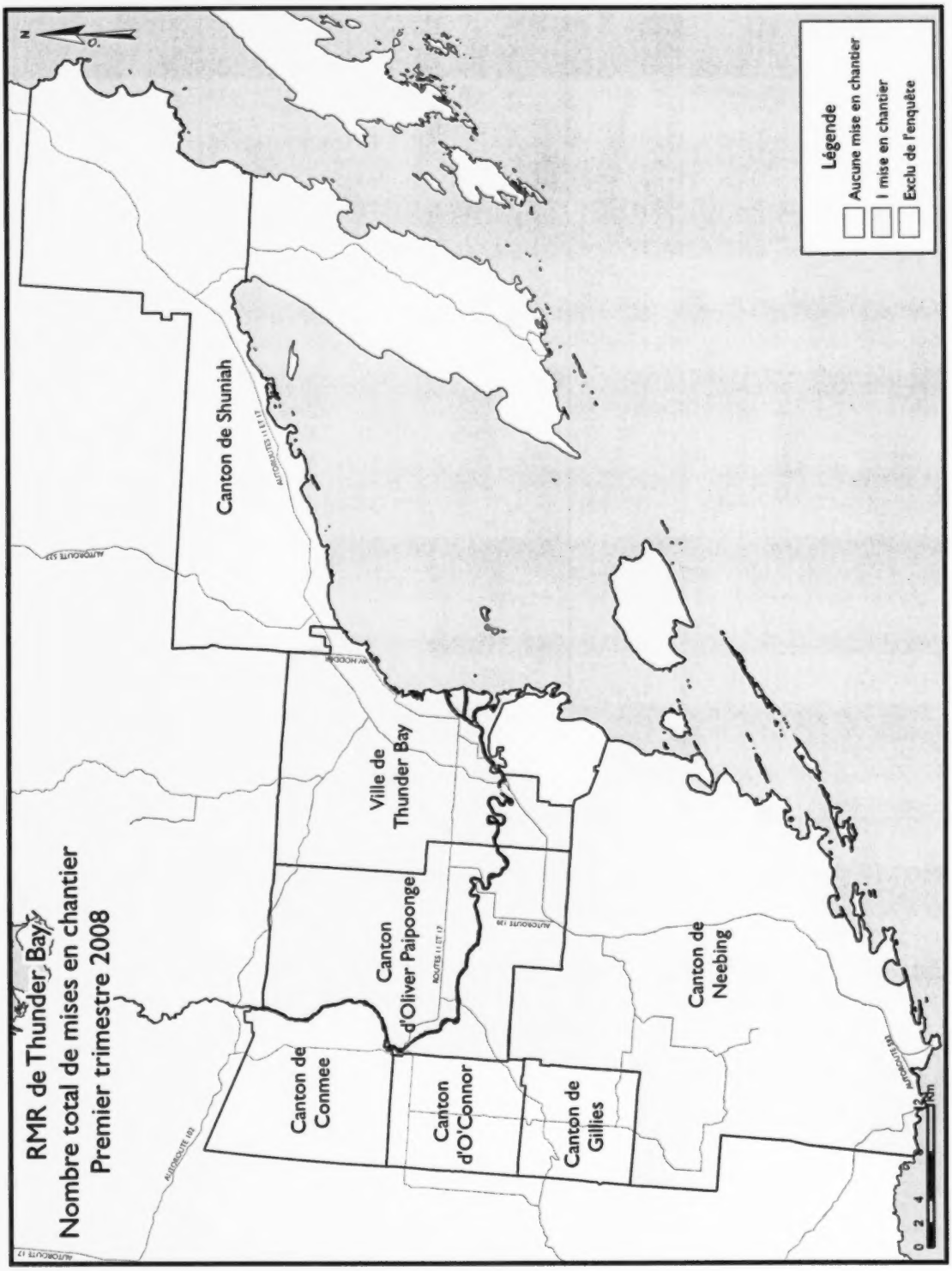
Parmi les tendances intéressantes observées, on note une amélioration de la progression de l'emploi dans les groupes d'âge des 15 à 24 ans et des 45 à 64 ans (voir le graphique ci-dessous). Il s'agit bien entendu d'une bonne nouvelle pour le marché locatif. Dans le cadre de l'enquête d'octobre 2008, on pourrait observer une autre baisse du taux d'inoccupation, si les données empiriques sont bien exactes. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation va être inférieur à celui relevé en octobre 2007 (3,8 %).

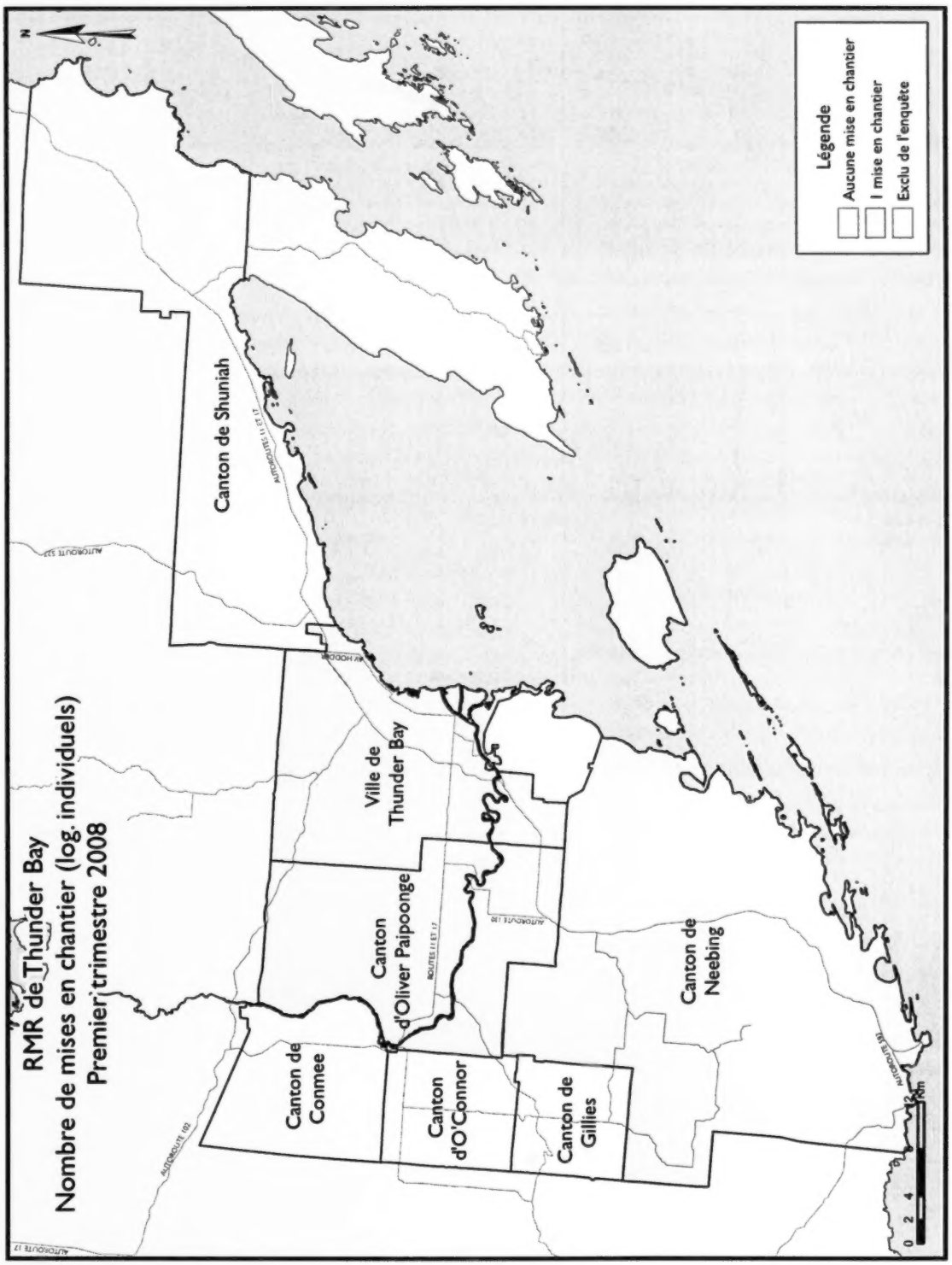
Dans la RMR de Thunder Bay, la croissance de l'emploi a été supérieure à celle de l'an dernier. Au premier trimestre de 2008, le nombre moyen de personnes occupées s'est accru de 4,5 % en glissement annuel, pour s'établir à 63 400. La progression de l'emploi devrait être modeste en 2008.

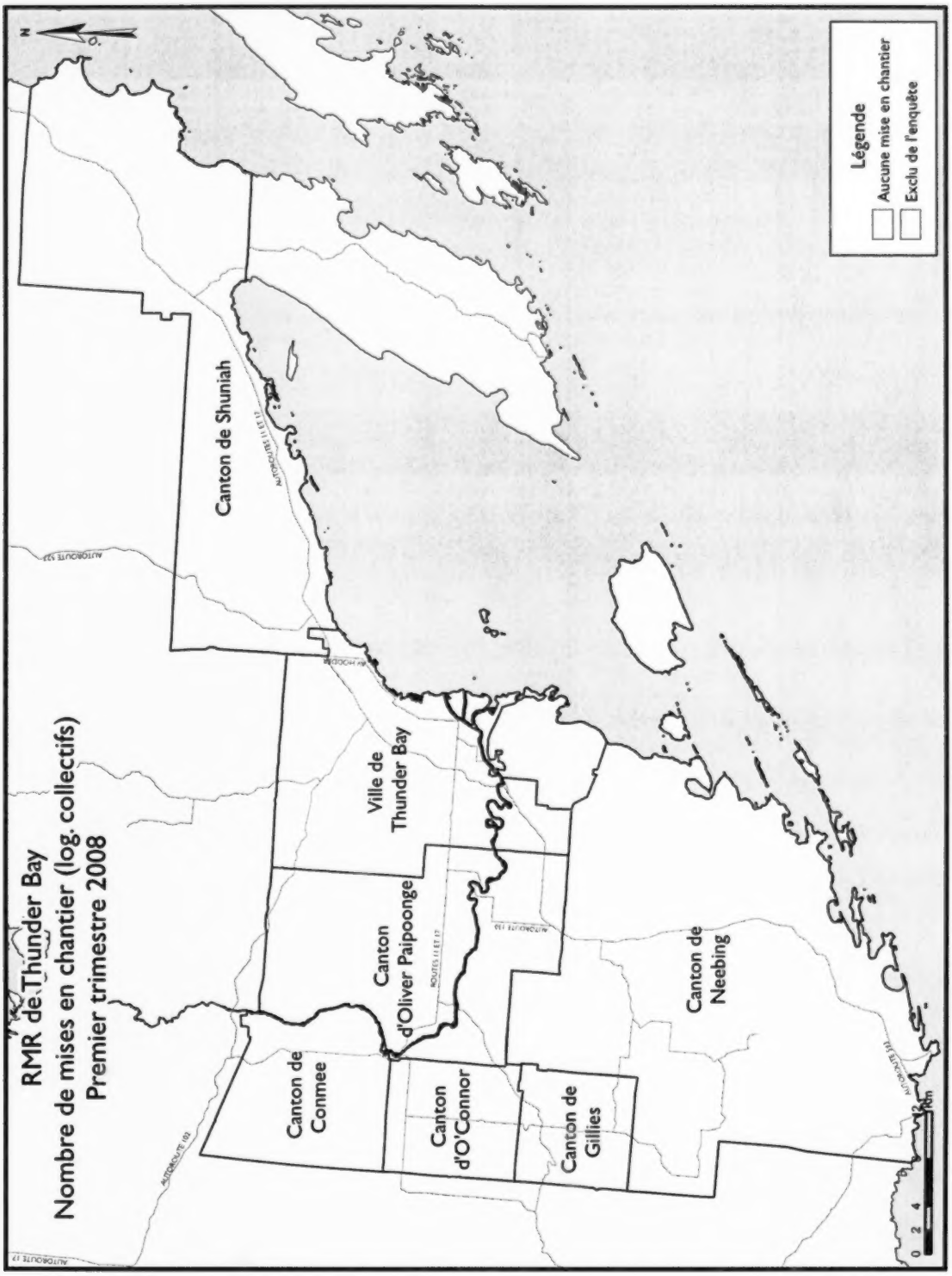
Le solde migratoire de Thunder Bay demeure négatif

Les tendances migratoires et l'accroissement naturel de la population (excédent des naissances sur les décès) contribuent aux changements démographiques. Selon les résultats du Recensement de 2006 publiés en mars 2007, la population de Thunder Bay, principal marché du Nord-ouest de l'Ontario, a légèrement augmenté. La migration nette en provenance des districts entourant Thunder Bay a contribué à la hausse observée entre 2001 et 2006. Après avoir été positif pendant deux années de suite, le solde migratoire de Thunder Bay a été négatif pendant trois années d'affilée, d'après les données publiées en octobre 2007 par Statistique Canada. Cette baisse semble relever de la faiblesse qui marque le secteur des produits forestiers. Le solde migratoire a été très déficitaire tout au long des années 1990, enregistrant des pertes nettes supérieures à 5 000 pendant cette période. Il s'est ensuite amélioré réalisant des gains entre 2002 et 2004, avant de redevenir négatif au cours des trois dernières années pour lesquelles les données sont disponibles.

Les migrants provenant des municipalités situées en périphérie de Thunder Bay continuent de renforcer la demande locative, et ce, même si le solde migratoire de la région évolue à la baisse pour la deuxième année de suite. De plus, la demande de logements locatifs suscitée par les étudiants de niveaux collégial et universitaire accroît également les pressions qui s'exercent sur le marché locatif.


RMR de Thunder Bay
Nombre total de mises en chantier
Premier trimestre 2008
Légende
Aucune mise en chantier
1 mise en chantier
Exclu de l'enquête
Canton de Shuniah
Ville de Thunder Bay
Canton d'Oliver Paipoonge
Canton de Conmee
Canton d'O'Connor
Canton de Gillies
Canton de Neebing
0 2 4 8 km


RMR de Thunder Bay
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Premier trimestre 2008
Légende
Aucune mise en chantier
1 mise en chantier
Exclu de l'enquête
Canton de Shuniah
Ville de Thunder Bay
Canton d'Oliver Paipoonge
Canton de Neebing
Canton de Conmee
Canton d'O'Connor
Canton de Gillies
AUTOROUTE 17
AUTOROUTE 11/ET 17
AUTOROUTE 130
AUTOROUTE 61
0 2 4 Km


RMR de Thunder Bay
Nombre de mises en chantier (log. collectifs)
Premier trimestre 2008
Légende
Aucune mise en chantier
Exclu de l'enquête
Canton de Shuniah
Ville de Thunder Bay
Canton d'Oliver Paipoonge
Canton de Conmee
Canton d'O'Connor
Canton de Gillies
Canton de Neebing
0 2 4 Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Thunder Bay
Premier trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
TI 2008	3	0	0	0	0	0	0	0	3
TI 2007	15	2	0	0	0	0	4	0	21
Variation en %	-80,0	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	-85,7
Cumul 2008	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Cumul 2007	15	2	0	0	0	0	4	0	21
Variation en %	-80,0	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	-85,7
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
TI 2008	59	6	0	0	11	32	5	0	113
TI 2007	62	6	0	0	0	0	9	0	77
Variation en %	-4,8	0,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-44,4	s.o.	46,8
LOGEMENTS ACHEVÉS									
TI 2008	52	2	0	0	0	0	0	0	54
TI 2007	30	2	0	0	4	30	0	0	66
Variation en %	73,3	0,0	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	s.o.	s.o.	-18,2
Cumul 2008	52	2	0	0	0	0	0	0	54
Cumul 2007	30	2	0	0	4	30	0	0	66
Variation en %	73,3	0,0	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	s.o.	s.o.	-18,2
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
TI 2008	11	0	0	0	2	0	0	0	13
TI 2007	13	0	0	0	4	0	0	0	17
Variation en %	-15,4	s.o.	s.o.	s.o.	-50,0	s.o.	s.o.	s.o.	-23,5
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
TI 2008	45	2	0	0	0	0	0	0	47
TI 2007	24	2	0	0	0	30	0	0	56
Variation en %	87,5	0,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-16,1
Cumul 2008	45	2	0	0	0	0	0	0	47
Cumul 2007	24	2	0	0	0	30	0	0	56
Variation en %	87,5	0,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-16,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Premier trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus *
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Thunder Bay (RMR)									
TI 2008	3	0	0	0	0	0	0	0	3
TI 2007	15	2	0	0	0	0	4	0	21
Kenora									
TI 2008	1	0	0	0	0	0	0	0	1
TI 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Thunder Bay (RMR)									
TI 2008	59	6	0	0	11	32	5	0	113
TI 2007	62	6	0	0	0	0	9	0	77
Kenora									
TI 2008	2	0	0	0	0	0	0	0	2
TI 2007	4	0	0	0	0	0	0	0	4
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Thunder Bay (RMR)									
TI 2008	52	2	0	0	0	0	0	0	54
TI 2007	30	2	0	0	4	30	0	0	66
Kenora									
TI 2008	4	0	0	0	0	0	0	0	4
TI 2007	4	0	0	0	0	0	0	0	4
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Thunder Bay (RMR)									
TI 2008	11	0	0	0	2	0	0	0	13
TI 2007	13	0	0	0	4	0	0	0	17
Kenora									
TI 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TI 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Thunder Bay (RMR)									
TI 2008	45	2	0	0	0	0	0	0	47
TI 2007	24	2	0	0	0	30	0	0	56
Kenora									
TI 2008	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
TI 2007	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de Thunder Bay 1998 - 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus *
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et	Appart. et autres	
2007	185	8	0	0	20	22	4	10	249
% Change	19,4	100,0	s.o.	-100,0	**	s.o.	s.o.	s.o.	50,9
2006	155	4	0	2	4	0	0	0	165
% Change	-13,4	0,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-27,3
2005	179	4	0	0	0	44	0	0	227
% Change	-25,7	-60,0	-100,0	s.o.	s.o.	41,9	s.o.	s.o.	-20,9
2004	241	10	5	0	0	31	0	0	287
% Change	21,7	-16,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	36,0
2003	198	12	0	0	0	0	0	0	211
% Change	2,6	200,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	7,1
2002	193	4	0	0	0	0	0	0	197
% Change	18,4	-33,3	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	s.o.	-6,6
2001	163	6	0	0	0	38	4	0	211
% Change	15,6	-25,0	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	37,0
2000	141	8	5	0	0	0	0	0	154
% Change	-26,6	100,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-33,6
1999	192	4	0	0	0	36	0	0	232
% Change	19,3	-71,4	-100,0	s.o.	s.o.	0,0	s.o.	-100,0	3,6
1998	161	14	5	0	0	36	0	8	224

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Primiere trimestre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T1 2008	T1 2007	T1 2008	T1 2007	T1 2008	T1 2007	T1 2008	T1 2007	T1 2008	T1 2007	Variation en %
Thunder Bay (RMR)	3	15	0	2	0	4	0	0	3	21	-85,7
Thunder Bay (ville)	1	14	0	2	0	4	0	0	1	20	-95,0
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Neebing Township	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	s.o.
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Oliver Paipoonge Township	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0,0
Shuniah Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Kenora	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	s.o.

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Janvier - mars 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Thunder Bay (RMR)	3	15	0	2	0	4	0	0	3	21	-85,7
Thunder Bay (ville)	1	14	0	2	0	4	0	0	1	20	-95,0
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Neebing Township	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	s.o.
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Oliver Paipoonge Township	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0,0
Shuniah Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Kenora	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	s.o.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Primiere trimestre 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T1 2008	T1 2007	T1 2008	T1 2007	T1 2008	T1 2007	T1 2008	T1 2007
Thunder Bay (RMR)	0	0	0	4	0	0	0	0
Thunder Bay (ville)	0	0	0	4	0	0	0	0
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Neebing Township	0	0	0	0	0	0	0	0
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Oliver Paipoonge Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Shuniah Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Kenora	0	0	0	0	0	0	0	0

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - mars 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Thunder Bay (RMR)	0	0	0	4	0	0	0	0
Thunder Bay (ville)	0	0	0	4	0	0	0	0
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Neebing Township	0	0	0	0	0	0	0	0
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Oliver Paipoonge Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Shuniah Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Kenora	0	0	0	0	0	0	0	0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Primiere trimestre 2008								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T1 2008	T1 2007	T1 2008	T1 2007	T1 2008	T1 2007	T1 2008	T1 2007
Thunder Bay (RMR)	3	17	0	0	0	4	3	21
Thunder Bay (ville)	1	16	0	0	0	4	1	20
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Neebing Township	1	0	0	0	0	0	1	0
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Oliver Paipoonge Township	1	1	0	0	0	0	1	1
Shuniah Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Kenora	1	0	0	0	0	0	1	0

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Janvier - mars 2008								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Thunder Bay (RMR)	3	17	0	0	0	4	3	21
Thunder Bay (ville)	1	16	0	0	0	4	1	20
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Neebing Township	1	0	0	0	0	0	1	0
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Oliver Paipoonge Township	1	1	0	0	0	0	1	1
Shuniah Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Kenora	1	0	0	0	0	0	1	0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Primiere trimestre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	Variation en %
Thunder Bay (RMR)	52	30	2	2	0	4	0	30	54	66	-18,2
Thunder Bay (ville)	44	26	2	2	0	0	0	30	46	58	-20,7
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Neebing Township	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0,0
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Oliver Paipoonge Township	3	2	0	0	0	4	0	0	3	6	-50,0
Shuniah Township	4	1	0	0	0	0	0	0	4	1	**
Kenora	4	4	0	0	0	0	0	0	4	4	0,0

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - mars 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Thunder Bay (RMR)	52	30	2	2	0	4	0	30	54	66	-18,2
Thunder Bay (ville)	44	26	2	2	0	0	0	30	46	58	-20,7
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Neebing Township	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0,0
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Oliver Paipoonge Township	3	2	0	0	0	4	0	0	3	6	-50,0
Shuniah Township	4	1	0	0	0	0	0	0	4	1	**
Kenora	4	4	0	0	0	0	0	0	4	4	0,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Primiere trimestre 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T1 2008	T1 2007	T1 2008	T1 2007	T1 2008	T1 2007	T1 2008	T1 2007
Thunder Bay (RMR)	0	4	0	0	0	30	0	0
Thunder Bay (ville)	0	0	0	0	0	30	0	0
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Neebing Township	0	0	0	0	0	0	0	0
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Oliver Paipoonge Township	0	4	0	0	0	0	0	0
Shuniah Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Kenora	0	0	0	0	0	0	0	0

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - mars 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Thunder Bay (RMR)	0	4	0	0	0	30	0	0
Thunder Bay (ville)	0	0	0	0	0	30	0	0
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Neebing Township	0	0	0	0	0	0	0	0
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Oliver Paipoonge Township	0	4	0	0	0	0	0	0
Shuniah Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Kenora	0	0	0	0	0	0	0	0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Primiere trimestre 2008								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007	TI 2008	TI 2007
Thunder Bay (RMR)	54	32	0	34	0	0	54	66
Thunder Bay (ville)	46	28	0	30	0	0	46	58
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Neebing Township	1	1	0	0	0	0	1	1
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Oliver Paipoonge Township	3	2	0	4	0	0	3	6
Shuniah Township	4	1	0	0	0	0	4	1
Kenora	4	4	0	0	0	0	4	4

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Janvier - mars 2008								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
Thunder Bay (RMR)	54	32	0	34	0	0	54	66
Thunder Bay (ville)	46	28	0	30	0	0	46	58
Conmee Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Gillies Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Neebing Township	1	1	0	0	0	0	1	1
O'Connor Township	0	0	0	0	0	0	0	0
Oliver Paipoonge Township	3	2	0	4	0	0	3	6
Shuniah Township	4	1	0	0	0	0	4	1
Kenora	4	4	0	0	0	0	4	4

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Premier trimestre 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 150,000 $		150,000 $ - 199,999 $		200,000 $ - 249,999 $		250,000 $ - 299,999 $		300,000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Thunder Bay (RMR)													
TI 2008	1	2,2	8	17,8	18	40,0	13	28,9	5	11,1	45	229 900	237 980
TI 2007	0	0,0	5	20,8	8	33,3	8	33,3	3	12,5	24	240 000	243 683
Cumul 2008	1	2,2	8	17,8	18	40,0	13	28,9	5	11,1	45	229 900	237 980
Cumul 2007	0	0,0	5	20,8	8	33,3	8	33,3	3	12,5	24	240 000	243 683

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, Thunder Bay
Premier trimestre 2008

		Nombre de ventes[1]	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Nombre de ventes en DD[1]	Nombre de nouvelles inscriptions[1]	Nombre de nouvelles inscriptions en DD[1]	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD[1]	Prix moyen[1] ($)	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Prix moyen ($) en DD[1]
2007	January	75	-17,6	128	191	225	56,9	120 043	4,5	127 679
	February	96	18,5	128	164	198	64,8	130 608	2,0	134 219
	March	121	27,4	138	224	226	61,1	139 935	26,3	147 848
	April	142	-17,0	127	295	243	52,3	124 173	-7,4	127 726
	May	189	52,4	143	303	231	61,9	136 982	10,2	130 090
	June	197	28,8	145	308	237	61,0	126 314	-4,3	121 167
	July	173	-1,7	137	260	217	63,1	124 234	-5,0	121 174
	August	163	-15,5	122	220	205	59,7	126 169	5,5	126 831
	September	127	-8,0	119	219	221	53,8	137 127	2,1	133 942
	October	135	14,4	137	215	212	64,8	134 997	2,3	131 408
	November	111	-12,6	131	150	212	61,7	120 165	-10,8	117 820
	December	64	-11,1	127	82	204	62,1	136 708	9,8	138 833
2008	January	78	4,0	134	200	243	55,3	129 967	8,3	138 575
	February	110	14,6	149	197	232	64,3	125 717	-3,7	128 765
	March	131	8,3	150	231	253	59,4	127 550	-8,9	135 385
	April									
	May									
	June									
	July									
	August									
	September									
	October									
	November									
	December									
	Q1 2007	292	9,4		579			131 759	12,2	
	Q1 2008	319	9,2		628			127 509	-3,2	
	YTD 2007	292	9,4		579			131 759	12,2	
	YTD 2008	319	9,2		628			127 509	-3,2	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Source: Ventes à Thunder Bay : districts 1et 2 de la chambre immobilière de Thunder Bay; nouvelles inscriptions : tout le territoire de la chambre.
[2]Source: SCHL, adaptation de données d'ACI (S.I.A.®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Premier trimestre 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, Thunder Bay/Grande Sudbury, 1997=100	IPC, 2002 =100 (Ontario)	Marché du travail, RMR de Thunder Bay			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5						
2007	January	679	6,50	6,65	102,30	106,20	61	6,7	62,8	695
	February	679	6,50	6,65	104,00	107,30	62	6,8	63,3	694
	March	669	6,40	6,49	104,20	108,30	62	6,9	63,5	694
	April	678	6,60	6,64	105,10	108,40	63	6,6	64,2	698
	May	709	6,85	7,14	106,20	108,80	63	6,7	64,5	705
	June	715	7,05	7,24	106,30	108,30	63	6,5	64,8	715
	July	715	7,05	7,24	105,90	108,60	63	6,8	65,0	727
	August	715	7,05	7,24	106,30	108,30	64	6,6	65,3	735
	September	712	7,05	7,19	107,30	108,30	64	6,5	65,5	744
	October	728	7,25	7,44	107,80	107,90	64	7,0	66,0	755
	November	725	7,20	7,39	108,70	108,20	64	7,0	66,2	759
	December	734	7,35	7,54	108,80	108,10	64	6,8	66,3	754
2008	January	725	7,35	7,39	109,20	107,90	64	6,3	65,9	733
	February	718	7,25	7,29	110,50	108,40	64	5,3	65,1	726
	March	712	7,15	7,19		108,70	64	5,3	65,4	724
	April									
	May									
	June									
	July									
	August									
	September									
	October									
	November									
	December									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.